



CHULA VISTA

ENMIENDA DE LA ORDENANZA PARA EL CIERRE DE PARQUE DE CASAS MOVILES RESIDENTS STAKEHOLDERS WORKING GROUP MEETING

Martes, 27 de Febrero, 2007

3:00 p.m. – 5:00 p.m.

**DEPARTAMENTO DE POLICÍA DE CHULA VISTA
SALÓN DE LA COMUNIDAD
315 FOURTH AVENUE
CHULA VISTA CA 91910**

NOTAS DE LA JUNTA

GENERAL

Antes de la discusión en los artículos de orden del día, preguntas y comentarios fueron tomados de los asistentes. Los asistentes fueron proporcionados por una breve explicación del Código Municipal 9.40 de Chula Vista y el Mobilehome Park Overlay Zone que fue adoptado por el concilio. Los siguientes comentarios fueron proporcionados y pertenecen a la enmienda de la ordenanza de casas móviles.

Desplazamiento

- Viviendas razonables son necesarias en la Ciudad para proporcionar alternativas para inquilinos desplazados
- Inquilinos quieren más revelación de la reurbanización
- Un parque de reubicación deber ser considerado

ASISTENCIA FINANCIERA

Los siguiente comentarios generales fueron hechos con respecto a la asistencia financiera

- Los dueños del terreno (beneficiado) deben ser responsables de la ayuda financiera y la Ciudad debe actuar para que cumplan

Valor de la Casa Móvil

El Código Municipal 9.40 de la Ciudad de Chula Vista describe que el valor de casas móviles será determinado por los criterios de reemplazo del seguro. Los asistentes proporcionaron comentarios y sus preocupaciones en la determinación del valor, resumido abajo.

- La Ciudad debe de revisar las ventas para determinar el valor de la evaluación

- El libro azul no debe ser utilizado para determinar el valor de la casa móvil
- Los factores siguientes deben ser utilizados en el valor de mercado local:
 - Condición del remolque rodantes / casa móvil
 - Condición / calidad del parque y la ubicación
 - El costo original del remolque rodantes / casa móvil
- El remolque rodantes / casa móvil debe ser visto como un hogar (bienes raíces) no como propiedad privada y por lo tanto los factores siguientes deben ser considerados en el valor determinante:
 - Longitud de la residencia
 - Sin depreciación
 - Incluir mejoras

Asistencia de Reubicación

El Código Municipal 9.40 describe la ayuda de reubicación para bajos y moderados ingresos de dueño / ocupantes de remolque rodantes / casas móviles en la forma de pago por el dueño del parque del 75 por ciento, hasta un máximo de \$3.000, del costo de trasladar el remolque rodante / casa móvil a otro parque de casa móviles dentro de una área de 100 millas. Define aún más que un "residente de casa móvil" o "Inquilino" como una persona que ocupa una casa móvil en un parque de casas móviles en la Ciudad de Chula Vista como su residencia principal en virtud de tener un acuerdo de la renta. El "Inquilino de Casa Móvil" o "Inquilino" es inclusivo de un dueño de casa móvil. Los asistentes proporcionaron el comentario y preocupaciones con respecto a la ayuda actual resumido abajo.

- Alternativas de reubicación deben ser comparables para que cierre el parque
- Subvencionar el incremento en renta
- Deben diferenciar entre inquilinos y dueños
- Costo diferencial entre la renta actual y alternativa deben ser proporcionados

NOTIFICACION

Los siguiente comentarios generales fueron hechos con respecto a la notificación de cierre de parque.

- Inquilinos deben ser proporcionados con un aviso mínimo de dos (2) años
- La Notificación de estar en correlación a la cantidad de ayuda proporcionada ya que es más fácil de mudarse si dan una cantidad justa

DERECHOS DE PRIMERA DENEGACION

El Código Municipal 9.60 de Chula Vista indica que cualquier organización de inquilinos quienes reciben notificación cuando un parque de casas móviles esta en venta, o notificación de cualquier oferta para vender un parque a un individuo, según la Sección 798.80 del Código Civil, tendrá el derecho de comprar el parque. La Sección 798.80 del Código Civil proporciona los derechos y restricciones mas detalladas. Los siguientes comentarios fueron proporcionados sobre este asunto.

- El Estado tiene varias propuestas de leyes
- Encontrar financiamiento es difícil
- Los inquilinos no pueden hacer que el dueño del parque venda



CHULA VISTA

ENMIENDA DE LA ORDENANZA DE CIERRE DE PARQUE DE CASAS MOVILES

OWNERS STAKEHOLDERS WORKING GROUP MEETING

Jueves, 1 de Marzo, 2007
1:30 p.m. – 3:30 p.m.

DEPARTAMENTO DE POLICÍA DE CHULA VISTA
SALÓN DE CONFERENCIA DE LA COMUNIDAD
315 FOURTH AVENUE
CHULA VISTA CA 91910

NOTAS DE LA JUNTA

GENERAL

Antes de la discusión sobre los artículos de orden del día, preguntas y comentarios fueron hechas por los asistentes. Los siguientes comentarios fueron proporcionados y pertenecen a la actualización de la ordenanza de casa móvil.

La Viabilidad de Parques de Casas Móviles / Casa Rodante / remolque

Asistentes discutieron la diferencia entre los parques que aun son viables y éstos que deben cambiar potencialmente los usos.

- Algunos parques de casa rodante / remolque y parques de casas móviles más viejos han sobrevivido su uso actual y proporcionan una amenaza de la salud y la seguridad a los inquilinos
 - Puede contener casas móviles / remolques que no tienen valor de reventa y el único valor es estar en el parque de casa rodante
 - A veces el reemplazo de la unidad no es viable porque los espacios del parque son demasiado estrechos para casas móviles nuevas y por lo tanto no puede ser económicamente posible mejorar el parque

ASISTENCIA FINANCIERA

Los siguientes comentarios generales fueron hechos con respecto a ayuda financiera.

- Si demasiadas restricciones son colocadas en la conversión puede desvalorizar la propiedad
- La ciudad debe proporcionar subvención substancial desde que los parques de casas móviles han sido restringidos como una opción de vivienda razonable
- Un parque de reubicación debe ser considerado
- Pueda no ser considerado políticamente viable ni aceptado por las comunidades alrededor

Valor de la Casa Móvil

El Código Municipal 9.40 de Chula Vista describe que el valor de la casa móvil será determinado por los criterios de reemplazo del seguro. Los asistentes proporcionaron comentarios y sus preocupaciones en la determinación del valor resumido abajo.

- El Valor de la casa móvil / casa rodante / remolque debe ser calculado basado en un factor objetivo pero tomar en consideración el valor de estar en el parque
 - Inquilino de la casa móvil no debe tener derecho al valor de la propiedad
- Posiblemente utilizar un valor de mercado justo basado en una evaluación de comparables
 - Tomar en consideración la edad de la estructura, de condición y vida útil
- No debe ser guiado por el seguro
- Valor debe ser definido temprano para todos

Asistencia de Reubicación

El Código Municipal 9.40 de Chula Vista describe la asistencia de reubicación para dueños / inquilinos dar bajos o moderados ingresos, en la forma de pago por el dueño del parque del 75 por ciento, hasta un máximo de \$3.000, del costo de reubicar la casa móvil / remolque a otro parque de casa móvil / remolque dentro de 100 millas. Define aún más un "Inquilino de casa móvil" o a un "Inquilino" como una persona que ocupa una casa móvil en un parque de casas móviles en la Ciudad de Chula Vista como su residencia principal por virtud de tener un acuerdo de la renta. El "Inquilino de casa móvil" o "Inquilino" son inclusivos un dueño de casa móvil. Los asistentes proporcionaron comentarios y preocupaciones con respecto a la ayuda actual resumido abajo.

- La ayuda no debe incluir una subvención de la diferencia en el alquiler actual y el Nuevo arrendamiento ya que el control de rentas les ha proporcionado un alquiler debajo del mercado actual
- Un parque de reubicación debe ser considerado
- Ayuda debe ser proporcionada basada en ingresos más el factor de bienes
- Asistencia financiera para reubicar la unidad debe ser basada en el tamaño de la unidad

NOTIFICACION

Los siguientes comentarios fueron proporcionados con respecto a la notificación del cierre del parque.

- Ordenanza de la Ciudad debe reflejar / conformar con la ley estatal
- Se debe determinar si la notificación tiene que ocurrir antes o después de que el plan de reubicación sea aprobado, esto puede influir otras acciones

- Parques no quieren notificar a los inquilinos a menos que ellos sepan que el parque cerrará

DERECHO DE LA PRIMERA DENEGACION

Código Municipal 9.60 de la Ciudad de Chula Vista identifica que cualquier organización de inquilinos con derecho a recibir una notificación de listas de parque de casa móviles en venta o notificación de una oferta para vender el parque a otro individuo, según la Sección 798.80 del Código Civil, tendrán el derecho de comprar el parque. La Sección 798.80 del Código Civil, proporcionan definiciones adicionales de los derechos y restricciones. Los siguientes comentarios fueron proporcionados con respecto a este asunto.

- El Estado y la ley de caso restringen este asunto
- Es difícil determinar una oferta aceptable de la asociación de inquilinos cuando las ofertas son a menudo en efectivo más un porcentaje de ganancias / valores en el futuro
- Dueño debe tener la opción, por lo tanto la Ciudad no debe incluirlo en la ordenanza
- La Ciudad no debe restringir más allá de la ley actual del estado



CHULA VISTA

ENMIENDA DE LA ORDENANZA DE CIERRE DE PARQUE DE CASAS MÓVILES REUNIÓN PÚBLICA

**Martes, 6 de Marzo del 2007
6:00 p.m. – 8:00 p.m.**

**DEPARTAMENTO DE POLICÍA DE LA CIUDAD DE CHULA VISTA
CUARTO DE CONFERENCIA DE LA COMUNIDAD
315 FOURTH AVENUE
CHULA VISTA CA 91910**

NOTAS DE LA REUNION

ASISTENCIA FINANCIERA

Valor de la Casa Móvil

El Código Municipal 9.40 de Chula Vista describe que el valor de la casa móvil sera determinado por las normas y criterio de reemplazo del seguro. Asistentes comentaron sobre sus preocupaciones en la determinación del valor del reemplazo del valor del mercado justo resumido en lo siguiente:

Valor de Reemplazo

- El valor depende del tipo de seguro y cantidad de cobertura
- Podría ser este el valor del reemplazo de seguro contra incendio?

Justo (Local) Valor de Mercado

- Evaluación de bienes raíces
- El valor del pre-cierre (mientras ocupado)
- Revisar otros parques para comparaciones (Encontrar casas del mismo año, tamaño y condición)
- Establecer comparables en cada parque ahora
- Posiblemente promedie fuera el valor

Asistencia de Reubicación

Dueños

El Código Municipal 9.40 de Chula Vista detalla asistencia para reubicación para dueño / inquilino de casas móviles de bajos o moderados recursos. Esto seria en la forma de pago por

medio del dueño de 75 por ciento hasta un máximo de \$3,000 del costo de reubicar la casa móvil o remolque a otro parque de casas móviles o remolques dentro de 100 millas. Define a un “residente de casa móvil” o “inquilino” como una persona que ocupa una casa móvil en un parque de casas móviles en la Ciudad de Chula Vista como su residencia principal por el hecho de tener un acuerdo de renta. Un “Inquilino de casa móvil” o “Inquilino” incluye también a un dueño de casa móvil. Asistentes proporcionaron comentarios y preocupaciones sobre la asistencia actual, resumido en lo siguiente:

- Asistencia debe basarse en los ingresos
- Cubrir 100% los gastos de reubicación y el enganche para un espacio nuevo
- Factor de hipoteca
- Tiempo / costo actual
- Recibir estimaciones para compañías de mudanza
- Dueño debe de pagar el costo completo
- Comidas o costo de cocina deberían ser incluidos en el gasto por día
- Subvencione el incremento en renta sobre el permisivo anual si la mudanza es fuera de una área de rentas controladas.
- Cubrir la diferencia en la subvención por medio de un programa o asistencia para viviendas

Inquilinos

Como identificado en Código Municipal 9.40 de Chula Vista, este describe y define asistencia para dueños de casas móviles y no proporciona asistencia para inquilinos rentando casas móviles. Los siguientes comentarios fueron proporcionados sobre la asistencia para inquilinos en la reubicación.

- El costo de reubicación para los inquilinos debe incluir la renta nueva y cualquier depósito requerido.
- Proporcionar la diferencia en fondos para ayudar en el aumento de renta en la nueva vivienda.

NOTIFICACIONES

Se les pregunto a los presentes que identificaran el número de meses o años que les gustaría se le notificara como inquilinos de casas móviles antes de cerrar. La siguiente tabla resume los resultados.

Periodo de tiempo en que se debe notificar	Número de asistentes votando por la opción
6 meses	0
18 meses	0
30 meses	0
1-4 años	4
2-7 años	6
3-6 años	5
5-10 años	10

DERECHO DE LA PRIMERA DENEGACION

El Código Municipal 9.60 de Chula Vista indica que cualquier organización de inquilinos quienes reciben notificación cuando un parque de casas móviles esta en venta, o notificación de cualquier oferta para vender un parque a un individuo, según la Sección 798.80 del Código Civil, tendrá el derecho de comprar el parque. La Sección 798.80 del Código Civil proporciona los derechos y restricciones mas detalladas. Los siguientes comentarios fueron proporcionados sobre este asunto.

- Una oferta debe hacerse a los inquilinos aun no teniendo una asociación de inquilino.
- Admitir un periodo de 30 días para que se organicen los inquilinos y se registren como una asociación
- Proporcionar la oportunidad de la primera denegación sin importar el tipo de venta (privada o cambio de uso)
- Proporcionar un total de 60 días para obtener el precio de venta y un mínimo de 90 días para el financiamiento
- Es difícil determinar una oferta aceptable de la asociación de inquilinos cuando las ofertas son al contado mas un porcentaje de valor / ganancias futuras
- Revelación a inquilinos / dueños debe ser requerida

COMENTARIOS TRADUCIDOS

Los siguientes comentarios fueron proporcionados en Español y traducidos para este documento

- Viviendas de reemplazo deben ser proporcionadas cercas de tiendas/servicios
- Los beneficios finales deben ser un Acuerdo Obligatorio y no una recomendación de asistencia
- Persona / entidad beneficiando de esta conversión debe ser requerida a pagar asistencia de reubicación y distribuir algo de las ganancias a los inquilinos desplazados.